



اعلان فرصة استثمارية رقم (١) لسنة ٢٠٢٤

لإنشاء مشروع استثماري (مجمع سكني افقي وعمودي)

استناداً الى قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ المعدل والأنظمة والتعليمات ذات الصلة وقرار مجلس الوزراء المرقم بالعدد (٢٤٥ لسنة ٢٠١٩) المعدل بقرار المجلس الوزراء المرقم (٢٣٣٧٤) لسنة ٢٠٢٣ ، تعلن الهيئة الوطنية للاستثمار بالتعاون مع هيئة التصنيع الحربي عن الفرصة الاستثمارية لإنشاء مشروع استثماري (مجمع سكني افقي وعمودي) على القطعة المرقمة (١/٦/م/٢٨) مقاطعة (تاجيات) والبالغ مساحتها (٢٦٦) دونم والعائدة ملكيتها الى شركة الكرامة سابقاً (مصنع الكرامة حالياً) علماً ان فترة الإعلان ٣٠ يوماً من تاريخ (١٥ /١/ ٢٠٢٤) .

فعلى الشركات الاستثمارية والمستثمرين الراغبين بالتقديم على هذه الفرصة تقديم طلباتهم الى مقر الهيئة الوطنية للاستثمار الكائن في (بغداد ، المنطقة الخضراء ، مجاور السفارة التركية) لغرض شراء الحقيبة الاستثمارية مقابل مبلغ قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) دينار مليون دينار عراقي.

في حال وجود أي استفسارات الاتصال على رقم الهاتف (٠٧٧٢١١١٥٤١) او البريد الالكتروني (oss@nici.gov.iq)

شروط عامة:

1. تقديم المتطلبات القانونية بظرف مغلق في موعد أقصاه يوم (٢٠٢٤/٢/١٣) الموافق الثلاثاء في تمام الساعة (الواحدة بعد الظهر) على أن يتضمن (دراسة الجدوى الاقتصادية بالدينار العراقي مصادقة من مكتب استشاري معتمد ومن نقابة المحاسبين المقر العام، جدول زمني لإنجاز المشروع ، قائمة بالمشاريع الاستثمارية التي قام بها المستثمر او شركائه والجهات الساندة في التنفيذ، خطة التمويل للمشروع مقترنة بضمان مؤسسة مالية معتمدة).
2. تقديم الوثائق الأصولية (شهادة تأسيس الشركة مع أوراق الشركة مصادقة من سجل الشركات وكذلك بالنسبة الى المستثمر وتقديم وثائق الشركة المنفذة إن وجدت).
3. مراعاة المحددات التخطيطية للمنطقة وفقاً لتعليمات وضوابط الجهة المالكة والجهات القطاعية ذات العلاقة.
4. أن تسهم التصاميم المقدمة بتطوير المنطقة وتواكب التطور الحضاري.
5. تعد متطلبات الجهة المستفيدة حاکمة و اساسية في تحليل العروض الاستثمارية .

شروط التقديم على الفرصة الاستثمارية

1. يلتزم المستثمر بإيصال التيار الكهربائي الى المشروع الاستثماري وتوفير مساحات لمحطات ثانوية ويتحمل المستثمر كلف انشاءها وتسليمها الى وزارة الكهرباء.
2. تتحمل الجهة المستثمرة تكاليف تنقيب الاثار إن وجدت قبل بدء تنفيذ المشروع.
3. يلتزم المستثمر بنصب المقاييس الذكية حسب كتاب مكتب رئيس الوزراء بالعدد (٢٣١٩٤٦٤/٣٠٥٠) في ٢٠٢٣/٧/٤ وكتاب وزارة الصناعة بالعدد (٢٨٥٠٧) في ٢٠٢٣/٦/٢٦.
4. تلتزم الشركات الاستثمارية بتطبيق إعمام الأمانة لمجلس الوزراء بضرورة تنفيذ منظومة متكاملة للغاز السائل في المجمعات السكنية (الأفقية والعمودية) والمعطوف على كتاب وزارة النفط بالعدد (١١٧٦٦) في ٢٠٢٣/٥/١٨.
5. يلتزم المستثمر بنصب محطات معالجة مياه المجاري مثل (MBR, MBBR, SBR) وغيرها لغرض استخدامها في سقي الحدائق والمناطق الخضراء والغسل الخارجي وذلك من اجل تقليل استهلاك الماء الصالح للشرب المجهز من قبل دائرة الماء والاستخدام الأمثل للموارد المائية.
6. يلتزم المستثمر بتشجير المساحات الخضراء المخصصة ضمن المجمعات السكنية بالأشجار بما لا يقل عن ١٠% من مساحة المشروع وحسب كتاب السيد رئيس مجلس الوزراء المحترم بالعدد (٢٣١٦٩٤٨/٣٠١٨) في ٢٠٢٣/٦/٧.
7. إعتتماد العدادات الذكية والإنارة الموفرة للطاقة في الشوارع واستخدام السخانات والمنظومات الشمسية (الطاقة الشمسية) وإدارة المباني الذكية (BMS) واعتماد مواصفات العزل الحراري ضمن شروط ومعايير المقاولات حسب كتاب السيد المحافظ بالعدد (٤٧٦٢) في ٢٠٢٣/٥/١٥ المعطوف على كتاب وزارة البيئة - مكتب وكيل الفني بالعدد (٣٤٣) في ٢٠٢٣/٤/١٨.
8. نصب كامرات مراقبة ذات دقة عالية وسعات تخزين كبيرة مع إضافة منظومة للحرائق حسب الارشادات والتعليمات الصادرة من مديرية الدفاع المدني.
9. إضافة خدمات الإتصالات والإنترنت كجزء من متطلبات المجمعات السكنية.
10. دعم المبادرة الوطنية للطاقة وتقليل استهلاك الطاقة والمياه وتقليل الإنبعاثات وتحقيق كفاءة واستدامة الطاقة في المجمعات السكنية والمستشفيات والمولات والمدارس. الخ.
11. يلتزم المستثمر بتخصيص مساحة لبناء مراكز لمعالجة وتأهيل ذوي الإعاقة والمصابين بمتلازمة التوحد .
12. يلتزم المستثمر بأبرام عقود للاشراف الهندسي والمكتب الاستشاري حسب الضوابط المعتمدة بهذا الخصوص.
13. يلتزم المستثمر بالشروط البيئية المحددة من قبل وزارة البيئة (المرفقة مع الإعلان).
14. التأمين على المشروع الاستثماري لدى إحدى شركات التأمين المعتمدة طيلة مدة المشروع.
15. تقديم براءة ذمة صادرة من الهيئة العامة للضرائب معنونة الى الهيئة الوطنية للاستثمار.
16. يلتزم المستثمر باستكمال إنشاء كافة البنى التحتية المتبقية للمشروع (ماء - مجاري - كهرباء - طرق - اتصالات - وغيرها) وربطها بمصادر الخدمات الرئيسية على حدود المشروع .
17. فتح حسابات بالعملة العراقية او الأجنبية او كليهما للمشروع لاحقاً.
18. تقديم عقد شراكة (بالتكافل والتضامن) خاص للفرصة الاستثمارية (في حال وجود شريك) مصدق من دائرة كاتب العدل اصولياً ويجوز تقديم نموذج أولي (إتفاق) على الشراكة موقع بين المستثمرين معززا بتعهد يقدم من قبلهم بعدم الإنسحاب أو التنازل في حال إحالة الفرصة الاستثمارية عليهم وبما يضمن الملائة المالية من عقد الشراكة.
19. تقديم حسابات ختامية للشركات المشاركة للسنوات (الثلاث) الأخيرة مصدقة من قبل أحد مكاتب المحاسبين والمدققين العراقيين المجازة.
20. يتم تحليل العروض وفق إستمارة المفاضلة المحددة فيها نقاط وأسس المفاضلة.

21. يتم احتساب نقاط المفاضلة بنسبة نجاح لا تقل عن (٥٠%) وفي حال عدم وصول العروض الى هذه النسبة يعاد الاعلان عن الفرصة الاستثمارية .

متطلبات الجهة المستفيدة:

- 1- تكون الأولوية للبناء الأفقي بعدد لا يقل عن (١٢٥١) وحدة سكنية ومساحة (٢٠٠) م لكل وحدة سكنية حصراً الى موظفي شركة الكرامة سابقاً (مصنع الكرامة حالياً) التابع الى شركة الصناعات الحربية وحسب الأسماء المصادق عليها من قبل مجلس الإدارة.
- 2- يتم ابرام عقد خاص لكل وحدة سكنية أفقية عند إطلاق المرحلة الاولى للبيع حسب قانون الاستثمار رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ المعدل والانظمة والقرارات النافذة بين الموظف التابع لمصنع الكرامة والمستثمر، (دون مطالبة الموظف المستفيد بدفعة مقدمة في جميع الاحوال) ويتم الموافقة على صيغة العقد من قبل الهيئة الوطنية للاستثمار.
- 3- التنسيق مع الجهة المستفيدة بالبيع بما يخص الوحدات السكنية (الافقية) حسب مبادرة البنك المركزي مع المصرف العقاري والتعليمات الخاصة به واستحصال كافة الموافقات الرسمية.
- 4- ضرورة الحصول على أقل الاسعار من الشركات الاستثمارية المتنافسة في بناء الوحدات السكنية الافقية حصراً الخاصة بموظفي مصنع الكرامة على أن لا يتجاوز سعر بيع المتر الواحد (٥٥٠,٠٠٠) دينار شاملاً الخدمات والبنية التحتية وهذا أحد شروط معايير المفاضلة المعتمدة.
- 5- ضرورة حصول الجهة المستفيدة مصنع الكرامة على أعلى نسبة ربحية من عائدات المرافق غير السكنية والتي تعظم وارداتها على أن يعد ذلك معيار من معايير المفاضلة المعتمدة.
- 6- تكون الأولوية في تنفيذ المشروع للوحدات السكنية الأفقية والخدمات وبمدة لا تتجاوز (٣) سنوات بعد توقيع العقد الاستثماري للمشروع على ان يكون تسليم الوحدات السكنية الأفقية على شكل وجبات وحسب الاتفاق بين المستثمر والجهة المستفيدة.
- 7- تكون مساحات بناء الوحدات السكنية الأفقية الخاصة بموظفي مصنع الكرامة وحسب الاتفاق مع المستثمر وكما في المقاطع التالية :-
 - المقطع (A) مساحة البناء الكلية (٢٠٠) م
 - المقطع (B) مساحة البناء الكلية (١٧٠) م
 - المقطع (C) مساحة البناء الكلية (١٥٠) م
- 8- يتم الاتفاق والتعاون بين الجهة المستثمرة والجهة المستفيدة (مصنع الكرامة) على ازالة المتجاوزين والمشيدات العشوائية والعوارض وتقوم الجهة المستفيدة بتقديم وتزويد الجهة المستثمرة بالكتب الرسمية المطلوبة ولا تتحمل الجهة المستفيدة أي تبعات مادية أو مالية ويقدم المستثمر مقترح لتسهيل عملية مسح الأرض والبناء لإنشاء المجمع بناءً على واقع حال الأرض.
- 9- يراعي عند تقديم التصاميم الأولية للمشروع حصة الجهة المستفيدة (مصنع الكرامة) التابعة الى الشركة الصناعات الحربية وبنسبة (١٠%) من مساحة الارض ويجب ان تكون في موقع متميز وبموافقة الجهة المستفيدة (المالكة) .
- 10- يتم استقطاع الاقساط بعد انجاز (٦٠%) من الوحدات السكنية مع خدماتها كحد ادنى، ويتعهد المستثمر بتسليم الوحدة السكنية الافقية مع خدماتها الداخلية وربطها بالخدمات الخارجية ، ضمن مدة تنفيذ الوحدات السكنية الافقية المحددة في العرض المقدم .